

elektronikus közlés megfigyelés!

Közzététel időpontja: 2025. 01. 06.

Jognyilatkozat megítélésére nyitva álló határidő első napja: 2025. 01. 07.

Jognyilatkozat megítélésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. 02. 05.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Figyelemfelhívás, ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja:.....

amely létrejött egyrészről:

Földi András (születési neve:

születési helye és ideje:)

anyja neve:.....

, lakóhelye: 2112 Veresegyház, Kölcsey utca 58., személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

személyazonosító igazolvány száma:

), mint

eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Kiss András (születési neve:)

születési helye és ideje:)

, anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:....., lakóhelye: 4335

Kántorjánosi Dózsa György u. 42., személyazonosító igazolvány száma:)

, mint

vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és napon a következők szerint:

1. Az adásvétel tárgya

1.1. Eladó eladja, Vevő megveszi feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az **Eladónak a Kántorjánosi külterület 0342 hrsz.** alatt nyilvántartott, „fásított terület, szántó, gyümölcsös” megjelölésű, 15 ha 4663 m² térmértékű, 323,56 AK értékű ingatlanban fennálló 2481/102642 hányadú tulajdoni hányadát (tulajdoni lap II/49. pont), **a kölcsönösen kialakított 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint vételárért**, és hozzájárul, hogy a fenti tulajdoni hányad Vevő nevére és javára 2481/102642 arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzést nyerjen. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó hozzájárulása feltétlen és visszavonhatatlan. *(*) ut gyümölcsös elterüle 30.000.-Ft*

1.2. Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlanban fennálló 2481/102642 tulajdoni hányadot mindösszesen 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint vételárért megveszi.

A Földhivatal Online rendszerből lekért tulajdoni lap másolat alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

1.3. Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a szerződést.

1.4. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan 2481/102642 tulajdoni hányadán lévő rejtett hibáról és az Ingatlan állapotáról teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt.

2. Vételár

Szerződő felek az Ingatlan 2481/102642 hányadú tulajdoni hányadának vételárát a kölcsönösen kialakított **300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint** összegben állapítják meg (továbbiakban: Vételár).

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő az ingatlan teljes vételárát banki átutalással fizeti ki Eladó részére, Dr. Kovács Tamás ügyvéd 11600006-00000000-23465871 számú letéti számlájára utalással, a Megyei Igazgatási Szerv adásvételi szerződés jóváhagyó határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül.

Eljáró ügyvéd a letéti számlájára átutalt vételárát 15 napon belül fizeti ki Eladó kezeihez, melyhez Eladó kifejezett hozzájárulását adja. Eladó az ügyvédi letéti számlára történő vevői teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan 2481/102642 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár kifizetését követő 5 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

3. Birtokátruházás

3.1. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan 2481/102642 tulajdoni hányadát jelen szerződés aláírását megelőzően birtokba és használatba vette, viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

3.2. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően szedheti az Ingatlan 2481/102642 tulajdoni hányadának hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt is.

3.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan használatára harmadik személy semmilyen jogcímén nem tart igényt és nem is jogosult, az Ingatlan cég vagy egyéb szervezet székhelyeként, fióktelepeként vagy telephelyeként sem szolgál. Eladó ezen nyilatkozatért szavatosságot vállal, valamint azért, hogy Vevő korlátozásmentes birtokba lépését semmilyen körülmény nem akadályozza, vagy gátolja. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb korlátozás nem terheli.

Földi András
Eladó

Kiss András
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. 1/5.
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468 8601
Tel./Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600006-00000000-23465871

4. Nyilatkozatok

4.1. Eladó jótáll az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladó jótáll továbbá azért, hogy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, nem áll fenn. Eladók jótáll azért, hogy az Ingatlan állapotáról semmilyen információt nem titkolt el, az Ingatlan rejtett hibájáról nem tud, és engedély nélkül semmilyen bontási, átalakítási, építési vagy környezetvédelmi szempontból káros munkát nem végzett.

4.2. Eladó kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

4.3. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, nagykorú személyek, Vevő cselekvőképessége korlátozva vagy kizárva nincs, érvényes jognyilatkozat tételében nem korlátozottak, Vevő tulajdonszerzési képessége sem korlátozott.

5. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan aranykoronával rendelkező fásított terület, szántó, gyümölcsös, melyre tekintettel a vételi ajánlatok közlése megtörtént a tulajdonossal, amely elfogadásra került.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a vételi ajánlatokat adásvételi szerződésbe foglaljuk a mai nappal, melyet megküld a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi, vagy haszonbérleti szerződést, akkor kerül sor az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. §. (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ára tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezésére – az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő nyilatkozik, hogy a törvény szerinti nyilvántartásba földművesként bejegyzése került, melynek száma: *1. X. Nemzeti Agrárkamaraai azonosító*

Vevő a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezik, Vevő a földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. d) pontja szerinti helyben lakó földműves. Ugyanakkor vevő a földforgalmi törvény 18.§. (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, melyre tekintettel elővásárlási jogosultsággal rendelkezik. Vevő nyilatkozik - figyelemmel a 109/1999. Fvm. rendelet 68/C.§. pontjára –, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik. Kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerint településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

Vevő nyilatkozik, hogy

a.) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokába lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

b) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a.) pont szerinti nyilatkozata valótlanosága, úgy az a.) büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást, és b) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

c.) a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével- másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek

d.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása

Vevő nyilatkozik, és kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos és jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld adásvételével a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot.

Vevő a földforgalmi törvény 13.§(4) bekezdésére figyelemmel nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a

Földi András
Eladó

Kiss András
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
Kisvárdai, Krúdy M. u. 1. sz.
Adószám: 51-11673-0-03
Tel.: 06-30-458 8601
Tel./Fax: 06-45 440-62
Bsz.: 11600006-00000000-23463981

fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

6. Költségek, adó és illetékfizetés

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogának átruházásával járó mindennemű illetéket és költséget a Vevő viseli. Szerződéskötés költsége és kiszabandó illetéke vevő terhét képezi.

7. Ügyvédi megbízás

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és a Földhivatal valamennyi hatóság előtti eljárással **Dr. Kovács Tamás (4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5. sz.) egyéni ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.** Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd valamennyi Ingatlan átruházással kapcsolatos jogi kérdésre választ adott. Felek adózási és illeték fizetési kérdésekben külön tanácsadót vesznek igénybe. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Megbízókat, mivel részükre együttesen fejt ki okirat - szerkesztési tevékenységet, a megszerkesztett adásvételi szerződésből eredő jogvitában egyik fél képviselőt sem láthatja el. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akaratuknak mindenben megfelel, ezért kérik azt tényvázlatként is elfogadni.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával a köztük korábban létrejött mindennemű szóbeli és írásbeli megállapodás hatályát veszti.

8.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmegosztás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek valamint a képviselőjükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek adatait eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és pénzmegosztás megelőzéséről szóló jogszabályokban foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéshez tartozó B400-as adatlapot a felek kötelesek megfelelően kiállítani és aláírásukkal ellátni.

Az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVI. tv. (Üttv.) 45/A §-a értelmében ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okiratok szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

8.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország joga, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írják alá.

Mátészalka, 2024. október 19.

Földi András
Eladó

Kiss András
Vevő

Ellenjegyző záradék:

Dr. Kovács Tamás 4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5. szám alatti székhelyű ügyvéd - kamarai azonosító szám: 36063851, lajstromszáma: 939, ügyvédi igazolvány száma: Ü-107670 -, az eljárásra meghatalmazott jogi képviselő az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVI. tv. 44.§ (1) bekezdése alapján aláírással igazolom és ellenjegyzem, azzal, hogy az általam szerkesztett okirat, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, s az megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, egyben tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.

Kelt: Mátészalka, 2024. október 19.

Földi András
Eladó

Kiss András
Vevő

Dr. Kovács Tamás ügyvéd

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 2. I/5.
Adószám: 31911678-0-35
Tel.: 06-39/468 8601
Tel./Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600906-00000000-23465981

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krúcsay M. u. 2. 1/5.
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468 8601
Tel. Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600006-00000000-23465981

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/2/2	
Érkezett:	2024 DEC 13.
575807	Szám Melléklet:.....db
Előadó:	Ellenőrző:

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
4600 Kisvárd, Krúcsay M. u. 2. 1/5.
Adószám: 51911678-2-35
Tel.: 06-30/468 8601
Tel. Fax: 06-45/403-623
Bsz.: 11600006-00000000-23465981